

Lukas Völkel, M.Sc.  
Diplom-Sachverständiger (DIA)  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: mail@voelkel.net  
Internet: www.voelkel.net

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in **92363 Breitenbrunn, OT Hamberg,  
Zum Spitzberg 9**

**Art** **Wohngrundstück, Größe 1.154 m<sup>2</sup>**

**Bebauung:** **Zweifamilienhaus, Wohnfläche ca. 199 m<sup>2</sup>,  
Doppelgarage, Nebengebäude**

**Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag** **12.12.2023**

**Verkehrswert** **405.000 €**

**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der  
Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt,  
das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.**

# Grundstück

## Makrolage

Die Marktgemeinde Breitenbrunn liegt im Naturpark Altmühlatal, gehört zum Landkreis Neumarkt i.d.OPf. und hat mit Eingemeindungen ca. 3.600 Einwohner.

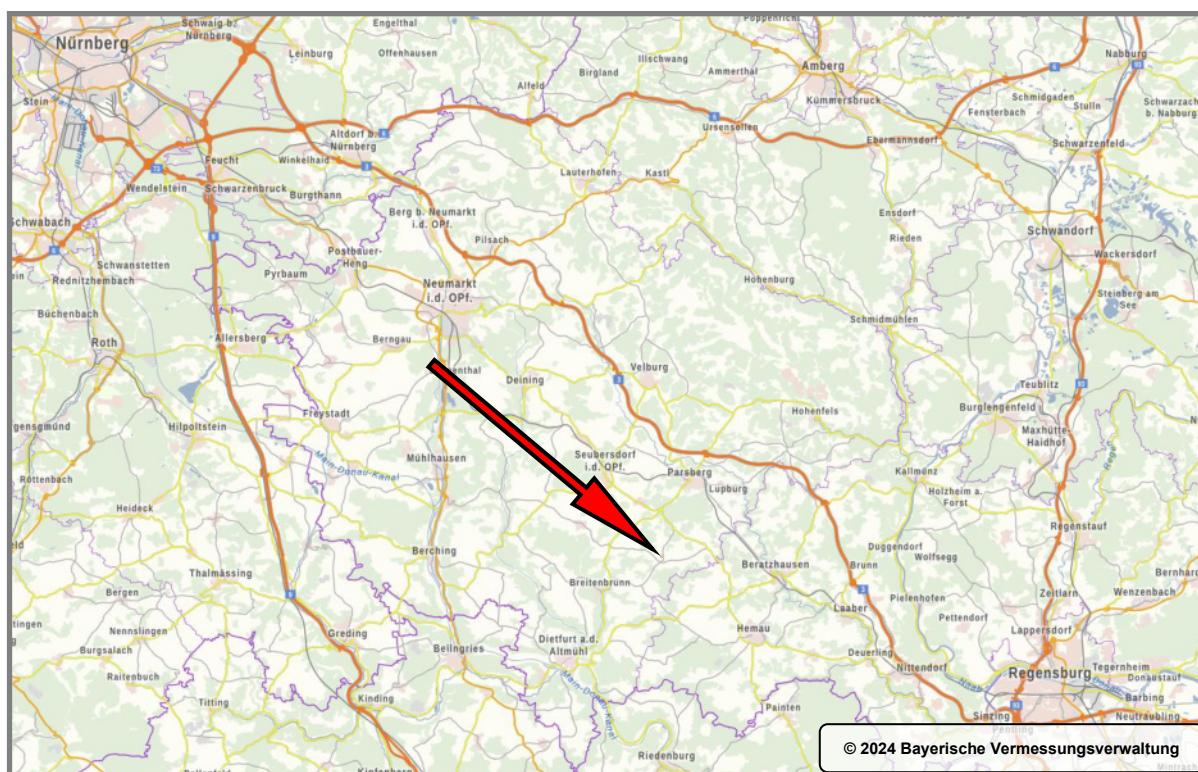
Die Gemeinde wurde im Jahre 876 erstmals urkundlich erwähnt. Noch heute erinnern die Burgruine Breitenegg, die Tilly-Fahne im Rathaus, die Wallfahrtskirche St. Sebastian, Pfarr- und Michelskirche und der Marktplatz an eine wechselvolle Vergangenheit.

Der Ort präsentiert sich als Fremdenverkehrsgemeinde, als staatlich anerkannter Erholungsort an der Weißen Laaber und bietet vielfältige touristische Angebote.

Breitenbrunn verfügt über eine Volksschule, Kindergarten, Apotheke, Bäckerei, Metzgerei sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Des Weiteren sind hier eine Allgemeinarzt- und eine Zahnarztpraxis ansässig.

Die Entfernung in das nordwestlich gelegene Neumarkt i.d.OPf. beträgt ca. 35 km, in das nordwestlich gelegene Nürnberg ca. 80 km und in das südöstlich gelegene Regensburg ca. 50 km.

Verkehrstechnisch ist Breitenbrunn mit der Deutschen Bundesbahn, Regensburg - Nürnberg, Bahnhof Parsberg, Busverbindung nach Breitenbrunn, und über die Autobahn A 3 Regensburg - Nürnberg, Anschlussstelle Parsberg, bzw. A 9 München – Nürnberg, Anschlussstelle Denkendorf, zu erreichen.



## Mikrolage

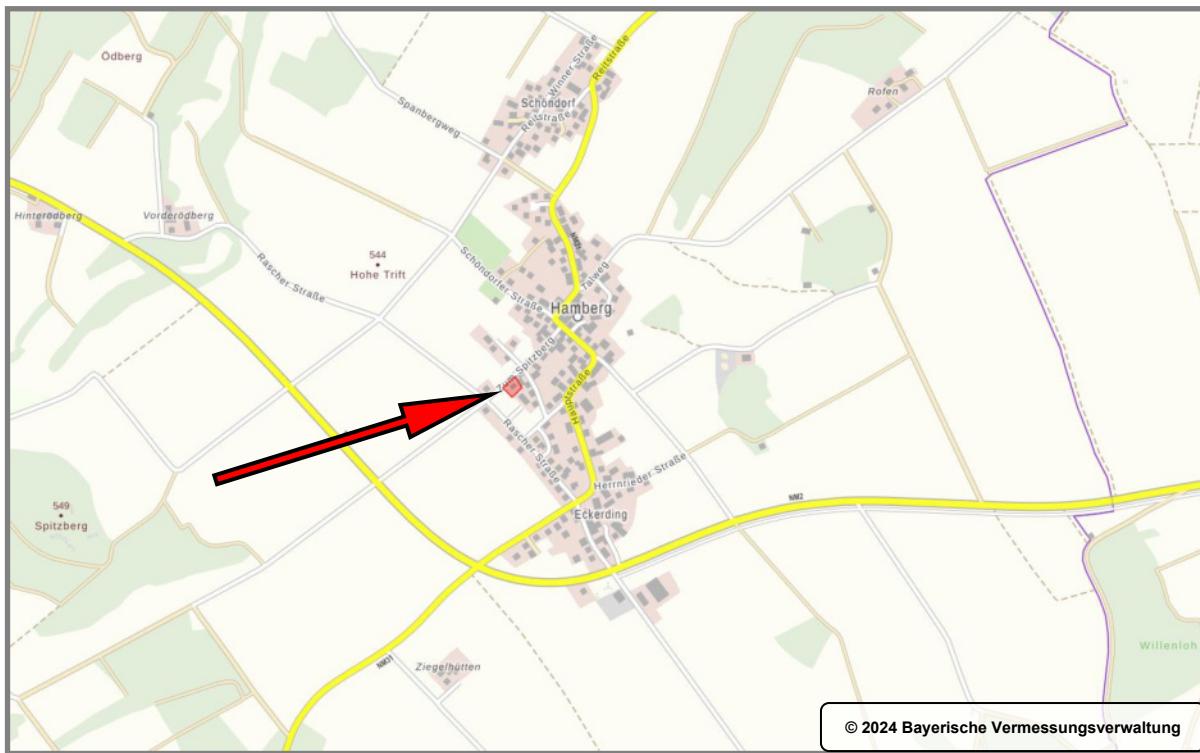
Das Grundstück liegt im Ortsteil Hamberg, ca. 6 km nordöstlich des Hauptortes (Rathaus), am Rande eines Wohngebiets.

Hamberg ist ein landwirtschaftlich geprägtes Kirchdorf, hat mit den räumlich zusammenhängenden Dörfern Eckerding und Schöndorf ca. 400 Einwohner und ist von Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben.

Das Grundstück liegt an der Straße Zum Spitzberg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, jedoch mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum, aufgrund der geringen Fahrbahnbreite, nahezu nicht vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben, mit einer leichten Steigung nach Nordosten. Die Bebauung im Umfeld stellt sich mit Wohnbebauung, freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, sowie (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden. Alle wesentlichen Nahversorger, Einkaufsmärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im Hauptort der Marktgemeinde Breitenbrunn und in den umliegenden Gemeinden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 528, 531, 535 und 587 erreicht werden. Die Haltestelle „Hamberg (b. Breitenbrunn)“ befindet sich ca. 230 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks.



## Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 62/2**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.154 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront Zum Spitzberg (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 40 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 31 m.

## Beschreibung

### **Der Eigentümer war beim Ortstermin nicht anwesend, so dass das Grundstück nur von außen besichtigt werden konnte!**

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die Straße Zum Spitzberg, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Südwestseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück, Wiese. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Zweifamilienhaus, nordöstlich daran angebaut eine Doppelgarage sowie im südöstlichen Grundstücksbereich drei Nebengebäude errichtet. Zwischen der Straße und der Grundstückseinfriedung ist ein öffentlicher Grünstreifen vorhanden.

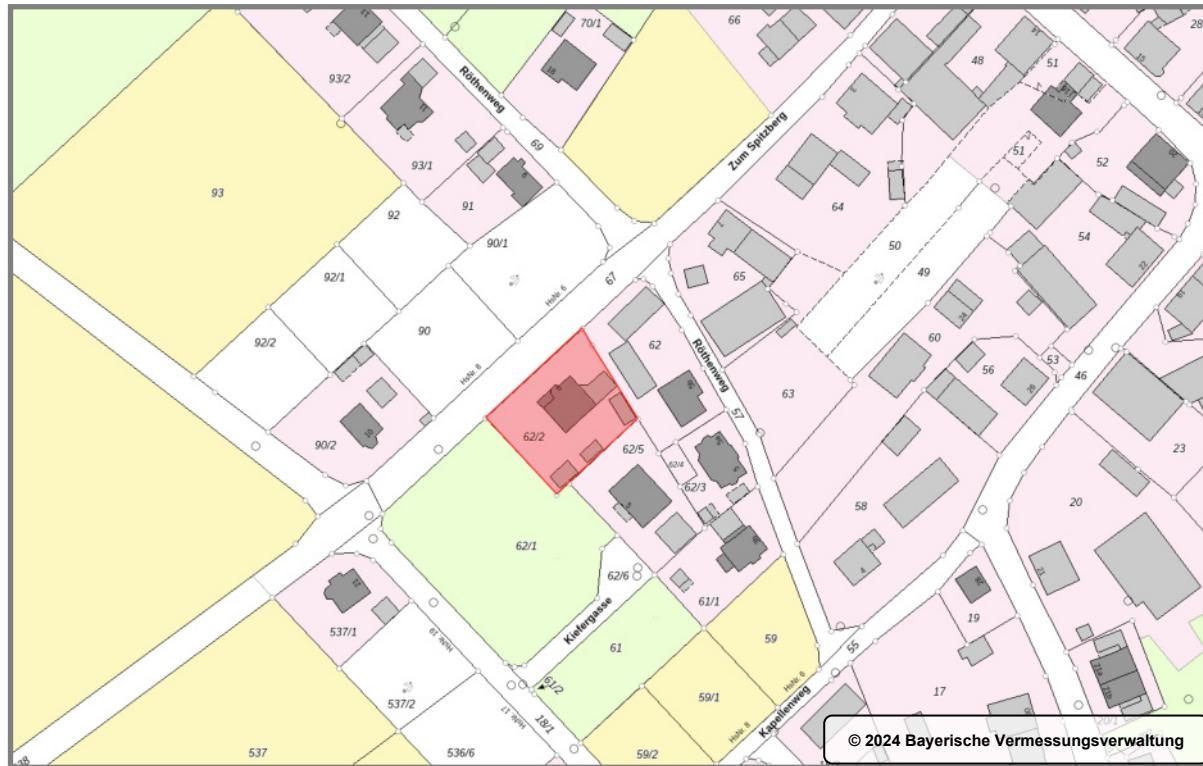
Das Grundstück ist nach Nord- und Südwesten hin mit einem verzinkten Metallzaun, auf einer Sockelmauer und zwischen Pfosten, teilweise mit Farb- und Putzabplatzungen versehen, eingefriedet. Dahinter befindet sich eine Hecke. Nach Nordosten erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun und teilweise über eine Hecke. Nach Südosten ist ein verzinkter Metalldoppelstabmattenzaun vorhanden.

Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite über ein zweiflügeliges, verzinktes Metallgartentor mit mechanischem Antrieb befahren und über eine verzinkte Metallgartentür begangen. Rechtsseitig ist neben der Gartentür ein Briefkasten ohne Klingel-/Wechselsprechanlage montiert.

Die nachfolgende Zufahrt ist mit Zementsteinen gepflastert. Am Rande der Zufahrt ist ein weiterer Briefkasten in Edelstahl aufgestellt.

Der nordwestliche Grundstücksbereich ist augenscheinlich überwiegend mit Rasen begrünt und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen dürfte sich in diesem Bereich subterrane eine ehemalige Kleinkläranlage befinden. An der nordwestlichen Giebelseite des Wohnhauses ist ein Wintergarten angebaut, welcher sich augenscheinlich in Leichtmetall mit Isolierverglasung darstellt. Hieran angrenzend befindet sich eine Terrassenüberdachung, augenscheinlich jüngeren Datums und ebenfalls in Leichtmetall ausgeführt.

Die übrigen Freiflächen sind von außen nicht einsehbar.



## **Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt im Ortsteil Hamberg der Marktgemeinde Breitenbrunn.**

**Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.**

**Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.**

## **Gebäude**

**Der Eigentümer war beim Ortstermin nicht anwesend, so dass die Gebäude nicht, bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden konnten!**

### **Wohnhaus**

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1992 als Zweifamilienhaus in Massivbauweise errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung augenscheinlich in Formziegeln, dar.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen sind die Außenwände des Kellers in 36,5 cm Betonsteinen errichtet, die des Erd- und Dachgeschosses in 36,5 cm Ziegelsteinen.

Die Fassaden sind augenscheinlich ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.

An der nordwestlichen Giebelseite ist im Bereich des Dachgeschosses ein Balkon/Loggia angebracht, welcher sich als Betonplatte mit Metallgeländer, Handlauf in Edelstahl, darstellt und von der darüberliegenden Dachfläche vollständig überdeckt wird.

An der südöstlichen Giebelseite ist ein weiterer Balkon vorhanden, Betonplatte mit Metallgeländer, Handlauf in Edelstahl, welcher durch den darüberliegenden Ortgang teilweise überdeckt wird. Oberhalb des Balkons ist eine Satellitenschüssel montiert.

In der südwestlichen Dachfläche sind zwei Satteldachgauben, in der nordöstlichen ist eine Satteldachgaube eingebaut, Eindeckung jeweils in Formziegeln, jeweils nach vorne verputzt und gestrichen sowie seitlich mit Holz verkleidet, teilweise abgewittert. Über Dach sind zwei Kaminköpfe erkennbar, seitlich mit Kupfer eingeblecht und jeweils mit einer Napoleonhaube versehen.

Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.

Die Fenster stellen sich augenscheinlich als Holzisolierglassprossenfenster dar und sind mit Kunststoffaußenrollen ausgeführt.

Die Geschossdecken und Treppen sind gemäß den vorliegenden Bauunterlagen in Stahlbeton ausgeführt.

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich das Gebäude wie folgt dar:

KG: Treppenhausflur, Flur, zwei Kellerräume, Waschraum, Hobbyraum, Heizungsraum mit Nebenraum und Öltankraum.

EG: Windfang, WC sowie Wohnung mit Flur mit Zwischenflur, Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Terrasse/Wintergarten, Esszimmer, Küche und Speis.

DG: Treppenpodest sowie Wohnung mit Flur, Gästezimmer, Bad, Balkon, drei Kinderzimmern, Balkon/Loggia und Arbeitszimmer.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen sind im Gebäude eine Ölzentralheizung und vier PVC-Heizöltanks, mit einem Fassungsvermögen von je 1.500 Litern, gesamt somit 6.000 Litern, sowie ein Holzofen vorhanden.

Die tatsächliche Ausstattung und der Zustand des Wohnhauses sind dem Sachverständigen jedoch nicht bekannt.

### **Doppelgarage**

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1992 als Doppelgarage in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Satteldach, Eindeckung augenscheinlich in Formziegeln, dar.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.

Die Garage wird von Nordwesten aus über ein breites, seitlich zu öffnendes Rolltor befahren.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen kann von der Garage aus über eine Tür ein Geräteraum begangen werden. Das Dachgeschoss stellt sich als nicht ausgebauter Dachgeschoßraum dar.

Die tatsächliche Ausstattung und der Zustand der Doppelgarage sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### Nebengebäude

Das südliche Nebengebäude stellt sich augenscheinlich als eingeschossige Holzhütte, seitlich mit Holz verkleidet, mit Flachdach, Dachhaut in Trapezblechen, dar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Die Größe, die Ausstattung und die Funktion des Gebäudes sind nicht bekannt. Das Baujahr wird anhand von Luftaufnahmen mit ca. 2012 geschätzt.

Das südöstliche Nebengebäude stellt sich augenscheinlich als eingeschossige **Betonfertiggarage** da. Die Größe, die Ausstattung und die Funktion des Gebäudes sind nicht bekannt. Das Baujahr wird anhand von Luftaufnahmen mit ca. 2017 geschätzt.

Das östliche Nebengebäude stellt sich augenscheinlich eingeschossig mit Satteldach, Eindeckung augenscheinlich in Formziegeln, dar. Die Fassaden sind mit Holz verkleidet. Die Größe, die Ausstattung und die Funktion des Gebäudes sind nicht bekannt. Das Baujahr wird anhand von Luftaufnahmen mit ca. 1992 geschätzt.

### Beurteilung:

*Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1992 als Zweifamilienhaus mit angebauter Doppelgarage errichtet.*

*Wie bereits erläutert, konnte das Wohnhaus nicht begangen werden, so dass weder die Raumauflistung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.*

*Von außen betrachtet, stellt sich das Gebäude in einem überwiegend ordentlichen Zustand dar.*

*Auch die Doppelgarage konnte nur von der Zufahrt aus betrachtet werden, der Zustand stellt sich analog dem Wohnhaus dar.*

*Die Nebengebäude sind von außen nur eingeschränkt einsehbar. Baujahr, Größe, Ausstattung und Funktion der Gebäude sind nicht genau bekannt.*

### Wohnflächenberechnung

Wohnfläche Erdgeschosswohnung, gerundet	103,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschosswohnung, gerundet	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>199,00 m<sup>2</sup></b>



